



VIKEN LAGERSEKSJONER

SALGSOPPGAVE VADBAKKEN N6 (BYGG 3 – 6)



VÅLER (ØSTFOLD)

Innhold i salgsoppgaven

Prosjektet

Leveranse

Beliggenhet

Salgsoppgave

Vedlegg til salgsoppgave

Situasjonsplan

Fasade/stål tegninger

Prosjektet (Vadbakken N6)

Vadbakken i Våler (Østfold) ligger i et etablert industriområde sentralt mellom Moss og Vestby. På industriområde er det en kombinasjon av allerede etablert bebyggelse og områder som står ovenfor utbygning. Områdene for dette prosjektet ligger helt innerst på industriområde og er en av flere tomter som skal bygges ut. Tomtene for byggene i dette prosjektet er ferdig delt og det er planlagt bebyggelse av 6 like bygg.

Alle byggene vil bli identiske i utførelse/utseende og ha to store kjøreporter i front, samt eget inngangsparti på siden. Bygget leveres ferdig med mesanin som former byggets 2. etasje. Mesaninen dekker hele byggets grunnflate med unntak av trappe/heis-rom.

Alle byggene vil få glassfelt i kjøreportene, som illustrert på tegninger, samt godt med vinduer i både 1 og 2. etg for naturlig lysinnslipp. Det gjøres oppmerksom på at tegninger kun er illustrasjoner og at materialvalg og farger, samt størrelse på vinduer, dører og porter kan avvike fra tegningene. Det henvises til leveransebeskrivelse for ytterligere detaljer om leveransen.

Alle byggene blir levert med to elektriske kjøreporter og to inngangsdører (en glassdør på siden av bygget og en galvanisert ståldør i front av bygget).

Alle byggene leveres med strøm, vann og avløp inn i bygget. Strøm kobles til sikringsskap med hovedkurs. Kjøper er ansvarlig for videre utvidelse av strømanlegg, vann og avløp. Kjøper kan inngå avtale med utbygger om videre utvidelse av anlegg dersom kjøper ønsker dette. Utbygger kan også levere komplett nøkkelferdig løsning.

Utbygger opparbeider utomhus arealer med asfalterte veier og eventuelt grøntarealer. Grøntareal ihht situasjonsplan.

Estimert byggetid er 6 mnd fra kontraktsinngåelse.

Innredning / Leveranse

Flere detaljer om leveranse er beskrevet i leveransebeskrivelsen.

Standard bygg - kr 5 200 000,- + omkostninger.

Tett bygg med vinduer, dører, kjøreporter og mesanin, samt strøm, vann og avløp inn i bygget. strøm koblet i hovedskap med hovedskring.

Ikke heis, trapp, ventilasjon, brannsentral o.l. Se beskrivelse under.

Som Standard bygg leveres som åpent lagerlokale med ferdig montert mesanin. Se leveransebeskrivelsen for flere detaljer rundt mesanin.

Kjøper er ansvarlig for installasjon av trapp og heis/løfteplattform. Dersom det er ønskelig kan det avtales at utbygger setter inn dette. Kostnad belastes kjøper.

Kjøper er videre ansvarlig for montering av godkjent ventilasjonsanlegg dimensjonert til deres virksomheten, utvidelse av strøm, vann og avløpsanlegg, samt installasjon av brannanlegg ihht brannkonsept. Kjøper er ansvarlig for å følge brannkonseptets rømningsplan med de installasjoner dette medfører.

Selger leverer godkjent tegningsforslag som et forslag til hvordan kjøper selv kan innrede bygget. Kjøper overtar ansvarsretten etter overtakelse av bygget og er således selv ansvarlig for å ferdigstille arbeider frem til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Velger kjøper å gjøre endringer i tegningsforslaget må det søkes endringsmelding, dette er uproblematisk så lenge arbeidstilsynets regler og forskrifter er ivaretatt. Kjøper er selv ansvarlig for at endringene godkjennes. Utbygger kan engasjeres i denne prosessen.

Standard Ferdig bygg – fra kr 7 150 000,- + omkostninger.

Flytt rett inn i nøkkelferdig løsning. Utbygger innreder bygget ferdig ihht. Tegningsforslag eller slik kjøper og selger blir enige om.

Utbygger leverer Heis, trapp, standard ventilasjon, brannsentral o.l

Detaljer i leveransen avtales med utbygger i hvert enkelt tilfelle.

Kostnad for utvidet behov utover standard av overnevnte, vil belastes kjøper.

Velger kjøper at utbygger skal levere nøkkelferdig løsning, vil ansvarsretten hele tiden ligge hos utbygger. Selger og kjøper vil detaljert gå igjennom kjøpers behov og ønsker for optimal tilpasning.

Beliggenhet

Vadbakken ligger på Folkestad industri område, langs riksvei 121, mellom Moss og Vestby. Det er enkel adkomst fra E6. Ca. 11 minutter fra avkjøringen ved Mosseporten og ca. 15 minutter fra Vestby.

Tomtene ligger fint plassert innerst på industriområdet.

Nærmeste dagligvare butikk er Joker på Folkestad. Butikken ligger rett over veien for industriområdet.

Salgsoppgave

Adresse/matrikkel

Eiendommene ligger i Våler kommune, med Gnr. 2, Bnr. 352-355.

Alle byggene blir oppført som selveier bygg på selveid tomt med adresser: Vadbakken 13C-13F.

Tomteareal

Tomt 1 (Vadbakken 13A): Solgt

Tomt 2 (Vadbakken 13B): Solgt

Tomt 3 (Vadbakken 13C): 794 kvm

Tomt 4: (vadbakken 13D): 768 kvm

Tomt 5: (Vadbakken 13E): 777 kvm

Tomt 6: (Vadbakken 13F): 778 kvm

Utbygger/selger

Viken Lagerseksjoner As

Orgnr. 831 008 202

Verpetveien 48

1543 Vestby

Eirik.husa@dkgruppen.no

Omkostninger

Dok. avgift, 2,5% av tomteverdien:	Kr	30 000,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr	545,-
Evt. Tinglysningsgebyr pantobligasjon	Kr	545,-

Byggeår

2026

Eiendomstype

Næring

Eierform

Selveier

Arealer

Totalt BRA: Ca. 470 kvm

Totalt BTA: Ca. 512 kvm

Grunnflate: 256 kvm BTA (ca. 249 kvm BRA)

Mesanin (BRA): Ca. 221 kvm

Overtakelse

Overtakelse avtales i kontrakt. Byggetiden er ca. 6 mnd.

Ved kjøp av standard bygg:

Kjøper overtar ansvarsretten etter overtakelse av bygget og er selv ansvarlig for å ferdigstille nødvendige arbeider frem til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ansvarsfordelingen mellom kjøper og utbygger er spesifisert i leveransebeskrivelsen som vedlegg til kontrakten. Utbygger søker midlertidig brukstillatelse/ferdigattest så snart nødvendige arbeider er utført.

Ved kjøp av standard ferdig bygg:

Dersom kjøper ønsker nøkkelferdig løsning forblir ansvarsretten hos utbygger og bygget leveres kjøper med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Teknisk forskrift

Bygget er prosjektert etter gjeldene forskrift (TEK17) og har godkjent bruksområde som:

kombinasjonsbygg - industri/forretning/kontor.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert område med formål:

Forretning/kontor/industri.

Eiendommen ligger under byggeområdet F/K/I i reguleringsbestemmelsenes plankart.

Plannavn: Detaljregulering for del av Folkestad 1, utvidelsen av Folkestad næringsområde

Plan id: 38.

Bestemmelser vedtatt 18/6-2009

Utdrag fra reguleringsplan:

Område for Forretning/kontor/industri

Reguleringsplan sendes på forespørsel.

Energimerking

Energimerking utført av Muiltconsult As – Energikarakter: Rød D. Energiattest kan oversendes på forespørsel.

Ligningsverdi

Ikke kjent og derfor ikke oppgitt.

Vei, vann og avløp

Veien inne på næringsområdet er privat og eies nå av Folkestad Invest As. Det kan bli vedtatt at det avsettes en liten kostnad for fremtidig vedlikehold av veien/avtale om snømåking. Kjøper plikter å være med på et slikt spleiselag og kan ikke fraskrive seg slike kostnader.

Hver eiendom eier sin andel av veien i midten av byggene og det vil således være gunstig å opprette et veilag når alle eiendommene er solgt og overlevert nye eiere.

Offentlig vann og avløp

Private stikkledninger frem til kommunal tilkobling.

Serviceavtale for felles avløpspumpe vil tegnes og hver eiendom kan pålegges å betale sin andel. Andel og kostnad blir satt på et senere tidspunkt.

Renovasjon

Det er ikke renovasjonsplikt på eiendommene. Eier håndterer sitt eget avfall. Næringsrenovasjon kan tegnes. Kontakt kommunen for ytterligere informasjon.

Servitutter/rettigheter

Dagboksnummer: 2025/1372500-5/200

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver knr. 3114 gnr. 2 bnr. 293

Rettighetshaver knr. 3114 gnr. 2 bnr. 355

Bestemmelse om vedlikehold

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg.

Eventuell sikkerhetsstillelse av eiendommen til utbyggers bank vil ikke være til hinder for at kjøpers bank får 1. Prioritets pant i eiendommen.

Selger kan tinglyse avtale for solidarisk ansvar om vedlikehold og drift av avløpspumpe.

Forbehold

Standard bygg:

Overlevering anses som gjort når bygget leveres ihht til kontrakt og leveransebeskrivelse.

Standard ferdig bygg:

Kjøper gis ikke rett til å kreve mulkt eller annen bøteleggelse dersom ferdigstillelse overgår estimert tid. Ferdigstillelse anses som gitt i det bygget får godkjent midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen.

Utbygger står fritt til å endre antall bygg i prosjektet, samt når som helst endre priser på usolgte planlagte bygg.

Utbygger kan ikke holdes ansvarlig for uforutsette hendelser som bidrar til forsinket overlevering, som er utenfor hans kontroll.

Utbygger har rett til å gjøre endringer i materialvalg eller liknende under byggeprosessen, så sant endringen ikke forringer standarden for planlagt utførelse.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Våler kommune er i 2026, 2,5 promille. Kjøper oppfordres til å sjekke oppdatert informasjon for eiendomsskatt på kommunens hjemmeside, eller ved å kontakte kommunen direkte.

Kommunale avgifter

Kommunen fakturerer direkte for avgifter knyttet til vann og avløp. Avgiften avregnes etter forbruk og fastavgift. Utbygger oppfordrer kjøper til å undersøke kommunens hjemmeside eller kontakte kommunen for detaljer rundt avgiftene.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ved kjøp av standard ferdig bygg: Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vil foreligge før overtakelse.

Ved kjøp av Standard bygg: Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse søkes når kjøper har ferdigstilt nødvendige arbeider.

Utbygger sørger for søknad og godkjenning av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Forsikring

Utbygger skal fullverdiforsikre bygget frem til og med overtakelse. Deretter må kjøper inngå avtale om slik forsikring med ønsket forsikringsselskap. Utbygger må ikke avvikle sin forsikring før han har påsett at kjøpers nye forsikringsavtale er aktiv. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre forsikring.

Justeringsavtale for MVA

Ikke mulig for kjøper med justeringsavtale for MVA i dette prosjektet.

Lovbestemmelser

Byggene selges under avhendingslovens bestemmelser, lov om avhending av fast eiendom.

Kjøp

Alle kjøp skal inngås skriftlig. Selger oversender nødvendige dokumenter til interessent, som signeres og leveres tilbake til selger.

Megler (tredjepart) oppretter deretter endelig kjøpekontrakt, som blir oversendt kjøper for signering. Denne kontrakten kan signeres elektronisk.

Megler er også pliktig til å innhente oppgjørsskjema fra alle kjøpere. Dette sendes ut for utfylling sammen med den endelige kjøpekontrakten.

Oppgjør

Eiendomsmegler 1 Østfold, Ved Steffen Kirkeby Jensen utsteder kjøpekontrakt og er ansvarlig for gjennomføring av oppgjøret mellom partene.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med innholdet i denne salgsoppgaven, samt annen fremlagt informasjon i forbindelse med kjøpsprosessen, før bindende kjøp inngås. Kjøpet anses som bindende ved skriftlig bekreftelse.

Vann/avløp i bygget

Standard bygg:

Alle byggene leveres med vann og avløp inn i bygget.

Vann: Hovedvann monteres til vannmåler.

Avløp: Avløpsrør 110mm inn i bygget, sluk i gulvet.

Kjøper er selv ansvarlig for utvidelse av vann og avløp.

Standard Ferdig bygg:

Vann og avløp levers ferdigstilt ihht avtalt løsning.

Strømmåler/kapasitet

Alle bygg får egen strømmåler. Nettspenning på 400v og minimum 125 amp.

Standard bygg:

Strøm kobles til hovedtavle og kjøreportene strømsettes.

Standard Ferdig bygg:

Leveres ferdigstilt ihht avtalt løsning.

Internett/fiber

Det blir lagt klart trekkerør for fiber til hvert av byggene. Det blir opp til kjøper om de ønsker å legge fiber inn til bygget for videre fordeling. Utbygger legger trekkerør klart til teleskap.

Utomhus areal

Utomhus areal blir opparbeidet iht. Situasjonsplan. Uteareal asfalteres med unntak av byggets bakside.

Utbygger kan tilpasse grøntareal der det er nødvendig. Det er søkt inn et grøntbelte langs hele eiendommens vestsida.

Overlevering

Standard bygg:

Byggene leveres feiet og ikke vasket.

Standard ferdig bygg:

Leveres vasket.

Finansiering/avtaleinngåelse

Kjøper er selv ansvarlig for å oppfylle sine forpliktelser etter inngåelse av kontrakt/kjøpsbekreftelse. Dersom kjøper ved innbetalingstidspunktet ikke er i stand til å gjøre opp sine forpliktelser etter kontrakten/kjøpsbekreftelsen, har han det fulle ansvar for å dekke opp tap selger måtte lide av avtalebruddet. Dette gjelder også dekning av megler/selger kostnader for videre salg av bygget, samt dekning av prisdifferanse, om salgssum i det åpne og frie markedet skulle vise seg å være lavere enn det som er avtalt i opprinnelig kontrakt. Tidspunkt for når selger kan kreve bygg overlevert vil følge av hva som er avtalt i kjøpekontrakt. Er det ikke avtalt noen spesifikk dato for overlevering, kan selger kreve at bygg overleveres ved ferdigstillelse etter kontrakt eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Bindende avtale

Ved skriftlig bekreftelse er det inngått en bindende avtale. Det er ikke mulig å fravike fra avtalen og det er ingen angrerett. Skriftlig formulert tekst/avtale på epost, sms, sosiale medier o.l. regnes også som bindende.